

新竹縣政府重大議題執行報告

新竹縣竹北市停八停車場 委託民間參與興建營運案 (停八停車場BOT案)

主辦機關：新竹縣政府
日期：104 年 6 月

大綱

- 壹、計畫緣起、歷程
- 貳、招商條件、履約管理
- 參、計畫效益
- 肆、結語



壹、計畫緣起、歷程

一、基地位置：



二、基地概況：

- n 新竹縣竹北市莊敬北路與光明六路東一段路口
- n 大學段51、52及54地號共3筆土地
- n 約20,276.7平方公尺(2.02公頃)
- n 平面停車場，登記停車位565格
- n 依「變更竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫(停8-停車場用地)(土地使用分區管制要點)書」屬公共設施計畫之停車場用地，建蔽率為80%，容積率為400%。

三、緣起~95年

鑒於新竹相關重大建設，如北部區域計畫、新竹科學城、二高及高鐵特定區計畫等相繼完成，經整體考量都市發展之需要後，本府於95年將本基地以多目標使用方式進行開發利用，以因應未來發展之需要。

- n 考量政府財政負擔，故依促參法引進民間參與投資興建營運，藉由民間之經營能力及創意提昇公共停車場之使用效能，創造使用者、政府、廠商三贏局面。

四、法令依據：

(一)促參法：

n 本法第3條

「本法所稱**公共建設**，指下列供公眾使用或促進公共利益之建設：一、**交通建設**及共同管道。二、...」

n 施行細則第2條

「本法第三條第一項第一款所稱**交通建設**，指鐵路、公路、市區快速道路、大眾捷運系統、輕軌運輸系統、智慧型運輸系統、纜車系統、轉運站、車站、調度站、航空站與其設施、港埠與其設施、**停車場**、橋樑及隧道。」

n 促進民間參與公共建設法之**重大公共建設範圍** **交通建設類別**

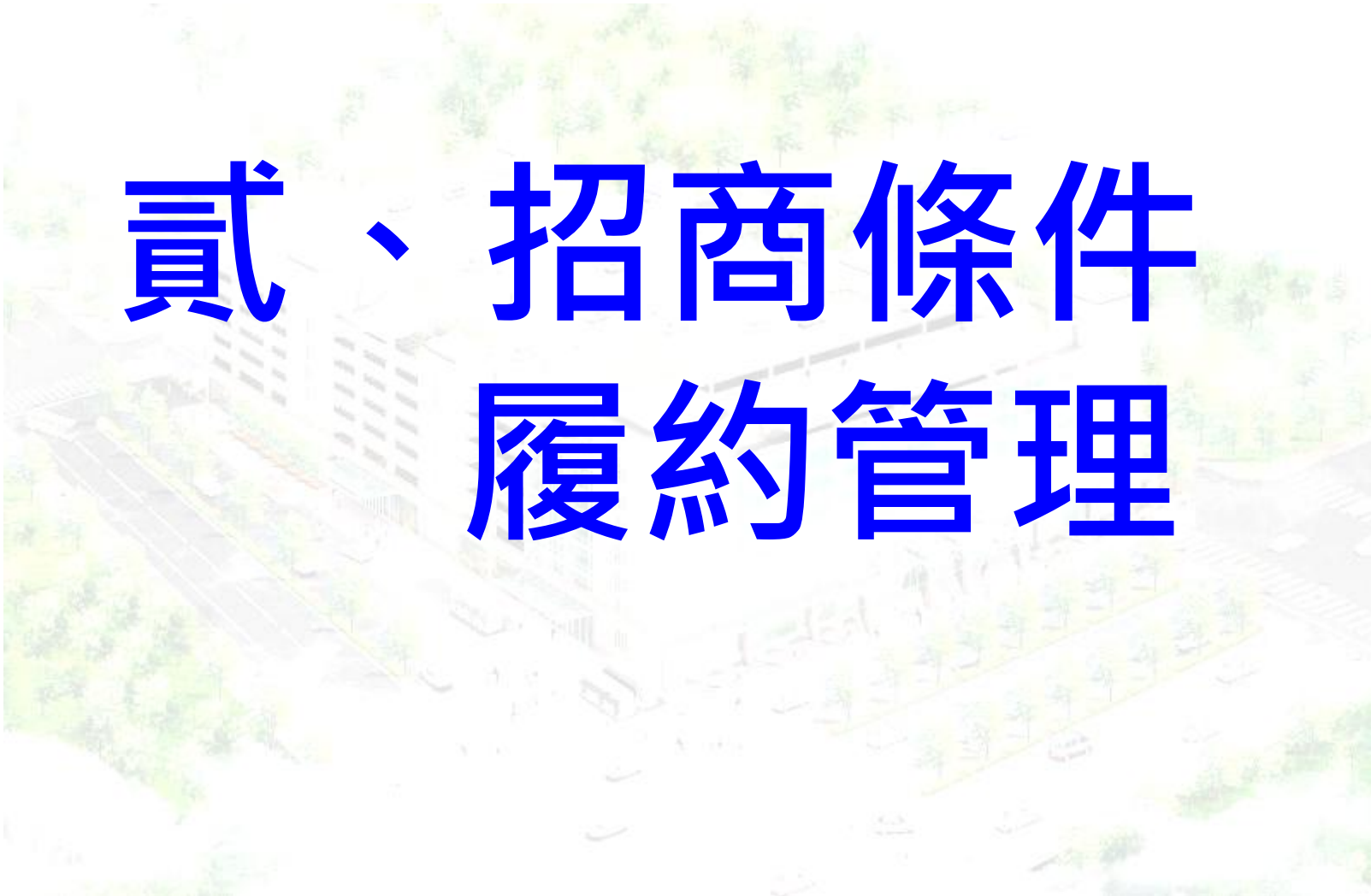
「五、符合下列規定之一之路外公共停車場：

- (一)投資基地規模達二千平方公尺以上之平面式停車場。
- (二)投資設置**二百個以上停車位**之立體式停車場。
- (三)投資設置六十個以上停車位之機械式或塔台式停車場。」

(二)都市計畫：

n 「變更竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫(停八-停車場用地)(土地使用管制要點)書」

- .. 停8用地依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用，除依「**停車場法**」及「**都市計畫公共設施用地多目標使用辦法**」規定得容許使用之項目(共17項)外，參照「**交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目**」，得供**金融保險業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、住宅**(僅得以出租或設定地上權方式辦理)、**會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業及廣告業**等(共8項)使用。



貳、招商條件 履約管理

一、招商條件

(一)基本開發項目：

- .. 800輛以上小客車停車位(不含附屬事業法定停車位)
- .. 法定空地上不得設置停車格

(二)特許期間：

- .. 特許50年(興建期5年、營運期45年)

(三)投標人資格：

- .. 實收資本額3億
- .. 最近2年流動資產不低於流動負債
- .. 納稅證明
- .. 2年內無退票記錄

(四)其它：

- .. 設置公共藝術1%、綠建築標章

(五)財務條件：

- n 保證金：申請保證金為2000萬、履約保證金1億。
- n 權利金：
 - 1、開發權利金：1000萬。
(取得本案權利的基本代價)
 - 2、營運權利金：
 - .. 定額權利金不得低於2000萬/年。(確保政府收入)
 - .. 變動權利金不得低於營業收入2%/年。(分享營業利潤)
(營運權利金採每年“包底抽成”方式收取)
- n 土地租金：
 - .. 促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法
 - .. 興建期公告地價1%、營運期公告地價3%。

(六)確保公益性：

n 停八BOT本業為停車場

- .. 基本數量不應低於原有數量(565格)

n 本計畫要求

- .. 800輛以上停車位(不含附屬事業法定停車位)
- .. 法定空地上不得設置停車格

è 確保本計畫停車場功能

è 軟硬體更新以提升公共服務品質

二、執行過程

(一)先期規劃

- n 本計畫之**先期規劃報告**，包括**招商條件、財務計畫、申請須知及投資契約**等：
 - .. 係由**專業顧問公司**考量**公共服務公益性**及**確保本府權益**後提出。
 - .. 透過**公開招商說明及座談會**，確認招商條件**市場可行性**。
- n 最終經本府**財政處、主計處、法制科**等府內各相關單位及**外聘財務金融、法律、建築、工程**等專長之**專家學者**，經數次審查會議研討後完成。

(二)招商公告(103年12月9日~ 104年3月9日)

- n 刊登招商公告於**財政部推動促參司網站**。
- n 釋疑期間，廠商可提出疑議並申請釋疑。
 - n 超過釋疑期間一率拒答。
 - n 所有廠商請求釋疑內容全部公開並公告。
 - n 避免釋疑內容和其他廠商解讀不同、獨家給予特定廠商有利函釋嫌疑。

(三)綜合評審會議(104年4月2日)

- n 最優申請人：**遠百新世紀開發股份有限公司**
- n 次優申請人：**台灣人壽保險股份有限公司**

(四)議約程序(104年4月10日~ 104年6月8日)

n 促參法施行細則第41條之1及第22條：

主辦機關與民間機構依本法規定簽訂之投資契約，不得違反原公告及招商文件內容。

二、於公告後投資契約訂立前發生**情事變更**。

三、原公告及招商文件內容**不符公共利益或公平合理**之原則。

n 主辦機關及廠商均不得違反上述規定，否則屬違反促參法規定。

三、履約監督

(一)興建期間：

n 興建執行計畫書

- .. 開工前30日內提出

n 法定程序

- .. 都市設計審議
- .. 交通影響評估
- .. 建造執照
- .. 水電、消防申請
- .. 使用執照

n 契約限制

- .. 不允許做都市計畫變更
- .. 不允許做容積移轉
- .. 不得轉投資其他事業
- .. 自有資金比例限制**30%**
- .. 投資資金均需依財務計畫時程到位

(否則構成違約)

n 履勘

- .. 興建完成後，經主管機關派員履勘後，始可營運。

n 稽核及工程控管

.. 工程監督計畫

- 開工後15日
- 工程、管理、監造計畫書

.. 按月提出工作月報

- 設計及施工紀錄與文件
 - 工作進度報告及應變措施
 - 品質管理及環境衛生執行狀況
- .. 甲方得聘請專業顧問對乙方執行之工作進度進行監督及查驗，乙方不得拒絕。

(二)營運期間：

n 營運執行計畫書

- .. 營運開始前45日內提出

n 查核機制

- .. 財務查核機制(每年、每季)(財務報表及財務預測)
- .. 甲方得自行或委託財務專業機構定期或不定期檢查乙方財務狀況，乙方應提供財務報告相關文件並配合甲方查核，乙方不得拒絕。
- .. 本業營運虧損時，應以經營附屬事業之盈餘填補之。

n 營運績效評估機制及許可期間屆滿之優先定約 (鼓勵機制：績效良好可申請優先訂約)

n 甲方得隨時查乙方是否依本契約約定營運。

(三)移轉：

n 屆滿移轉：

契約期間屆滿時，乙方應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於**契約期間屆滿前將移轉標的無償移轉予甲方。**

n 營運資產總檢查：

屆滿前3年起，委託獨立、公正且經由甲方認可之專業機構進行**資產總檢查**，以確定所移轉之營運資產，符合正常之營運要求。

(四)履約管理顧問：

BOT案件於履約階段將涉及**工程、財務及法律**等多面向專業。

未來本府將委託技術服務廠商依據**主管機關所頒布規定**，就履約過程提供專業諮詢服務、協助辦理各項應辦理事項之**監督、查核及管理**事宜。

機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引、營運績效評估作業指引...

四、缺失及違約

n 缺失：

- .. 乙方行為不符合契約規定均屬缺失。
- 1. 要求乙方**限期改善**。
- 2. 未完成改善，**每日2萬元**罰款，按日連續計算，**每次120萬元**為上限。
- 3. 缺失情形足以嚴重影響本計畫興建營運時，甲方得依違約處理。

n 違約：

.. 影響本計畫興建營運且情節重大者。

1. 要求乙方**限期改善**。
2. 未完成改善，**每日5萬元**懲罰性違約金，按日連續計算，**每次300萬元**為上限。
3. 通知融資機構，可行使**融資機構介入權**並予以接管。
4. **契約終止**。(甲方**收買**本計畫資產及一切權利、要求乙方**移除**一切資產)



參、計畫效益

一、財務分析

最優申請人目前規劃內容之概述：

(一) 建築量體預計規劃

- 公共停車場1.38萬坪

B2~B3及獨棟5層停車塔(含屋頂)

1485汽車位(基本停車位800+百貨停車位685)

980機車位

- 百貨2.88萬坪

B1:生鮮超市

1F:國際櫥窗

2F:戶外遊趣

3F:酷樂潮流

4F:多國美食

5F:文藝親子

6F:健康休閒

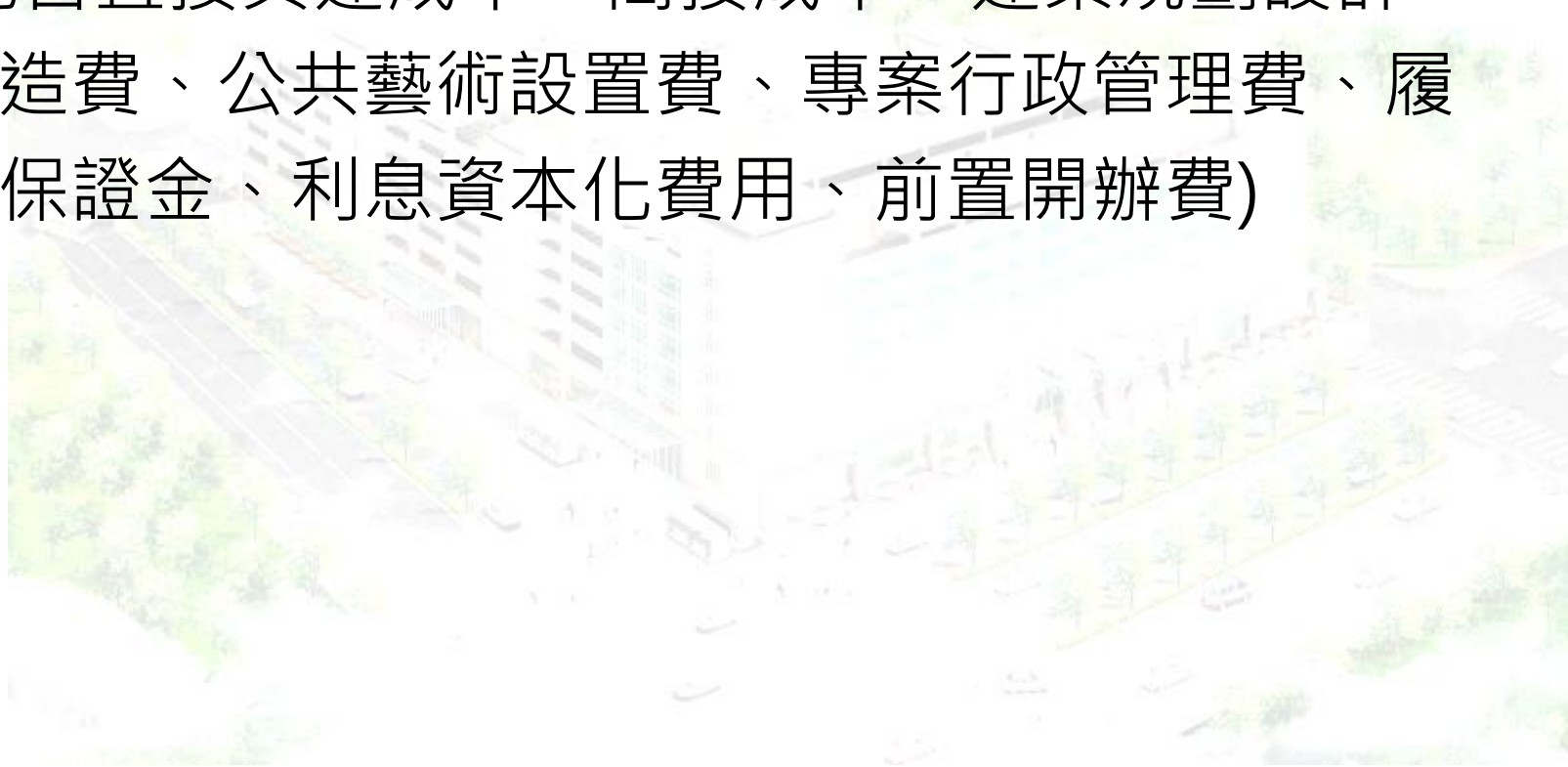
7F:異國餐宴

8F:多功能展演(sky village)

(二) 期初投資成本

預計本案期初投資成本約**55.5億元**

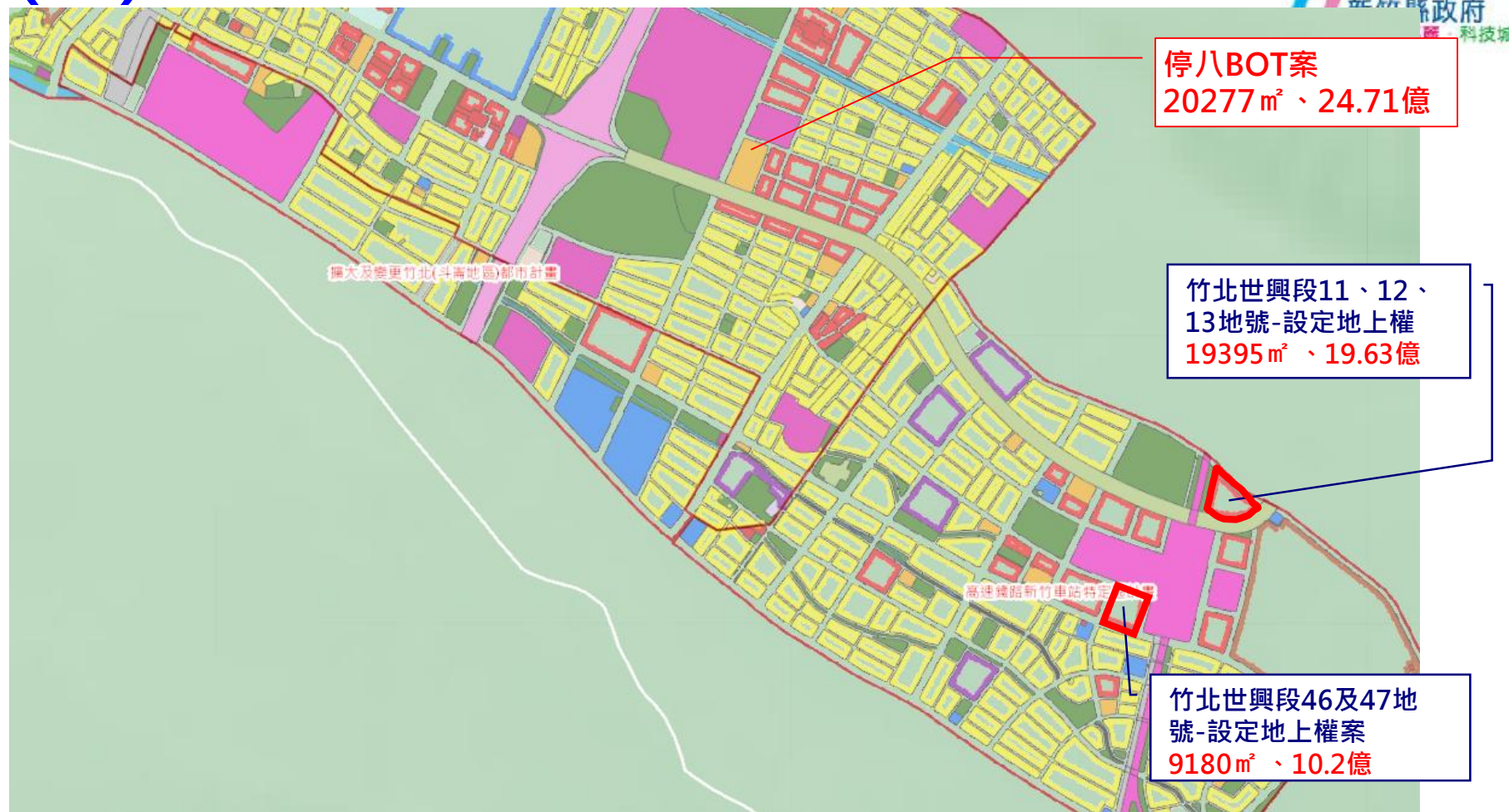
(包含直接興建成本、間接成本、建築規劃設計監造費、公共藝術設置費、專案行政管理費、履約保證金、利息資本化費用、前置開辦費)



(三)投資效益分析 特許期限50年的財務效益

投資效益分析	特許年限50年
開發權利金	1,000萬
固定權利金	2,000萬/年
變動權利金	3%(約1,071.6萬)/年
計畫內部報酬率(IRR)	5.99%
計畫淨現值(NPV)	1,869,971(仟元)
股權內部報酬率法 (Equity IRR)	7.73%
營運收支預估	特許年限50年
營運收入 (首年~終年)	3.57億~17.07億
營運支出 (首年~終年)	2.57億~9.71億
重置成本支出 (機電設備、裝修工程)	35.31億
折舊攤銷支出 (結構工程、利息資本化等前置作業等支出)	89.62億

(四) 本案與地上權案例比較



1. 倘若僅考量權利金收益時，機關大多採用設定地上權方式處分非公用土地，以獲得最大權利金。
2. 停八案為考量公共服務需求，雖然採用BOT方式，然而預計收取權利金卻還高於鄰近設定地上權案之收益水準，且特許期後建物所有權歸於本府。

	本案	高鐵新竹站 46、47地號	高鐵新竹站 11、12、13地號
設定地上權年期	50	50	50
土地面積(坪)	6,134	2,777	5,867
土地使用分區	停車場用地	商業區	商業區
容積率	400%	300%	300%
開發權利金底價 (仟元)	10,000	無	無
營運權利金(50年合計)	24.71億	10.2億*	19.63億*
預估第5年 營運權利金(仟元/年)	30,716	8,331	18,800
土地租金(仟元/年)	5,027	3,000	4,998
投資人土地持有成本 (含權利金 · 元/坪/月)	485	340	338

*數據為高鐵局公告資料

二、創造財稅收入

- n 土地租金：
 - .. 興建期約**145萬/年**
 - .. 營運期約**500萬/年**
- n 房屋稅：
 - .. 興建完成後預估約**1400萬/年**
- n 權利金：
 - n 期初開發權利金**1000萬**
 - n 營運定額金**2000萬/年**
 - n 營運變動金營業收入**3%(1071.6萬 è 5122.4萬)**
- n 預估特許年限內創造約**34億元**

三、促進經濟發展

n 增加工作機會：

- p 預估營運期約可提供**1700**工作機會。
- p 投資契約規定：優先提供**30%**工作機會予**設籍新竹縣之民眾**。

n 回饋鄰里：

- .. 低收入戶三節捐助物資
- .. 設立公益圖書館
- .. 公共休憩區、里民活動中心及健身教室
- .. 提供展演設施空間
- .. 提供停車優惠
- .. 環境整潔維護

n 其他效益：

- 除可減少政府財政壓力
- 活化公共設施資產外
- 還可帶動周邊地區商業活絡
- 增加中央稅收如營所稅及營業稅等相關稅收
(共約50億)

肆、結語

n 促參法第1條

「為提升公共服務水準，加速社會經濟發展，促進民間參與公共建設，特制本法。」

- n 停八停車場BOT案推動，引進民間資金、提升公共設施服務水準、活絡當地商機、減輕本府財政負擔並創造財稅收入、締造政府、企業與民眾三贏的局面。

n 停八-模擬圖





敬請支持